

PRÉSENTATION

Le vendredi 23 mai 2025, s'est tenu à 17h30, dans la salle des fêtes de Saint Pierre des Corps, une réunion publique présentant les grands axes du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm). La séance a été introduite par Monsieur **Olivier Conte**, maire de Saint Pierre des Corps.



ANIMATION

1 INTRODUCTION

- Monsieur **Olivier Conte**, adjointe au Maire en charge de l'urbanisme,
- Madame **Marion Persiani**, adjointe au Maire en charge de l'urbanisme

2 PRÉSENTATION DU PROJET DU PLU MÉTROPOLITAIN

- Madame **Aurélié Thibault**, service planification à Tours Métropole Val de Loire
- Madame **Aude Talon**, Directrice de l'urbanisme de Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur **Louis Richard**, paysagiste, Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU)

POUR ALLER PLUS LOIN

Retrouvez toutes les informations concernant le PLUm sur le site internet de la Métropole en cliquant [ici](#).

- Pour avoir accès au diaporama présenté lors de la réunion publique, dérouler l'onglet "[Comment participer à la démarche ?](#)".
- Pour avoir accès aux panneaux d'exposition sur la création du PLUm, dérouler l'onglet "[L'exposition du PLUM](#)".

Retrouvez toutes les informations concernant l'autoroute bas carbone sur le site internet de la Métropole en cliquant [ici](#).

COMMUNES DES PARTICIPANTS

Nombre de participants : 31

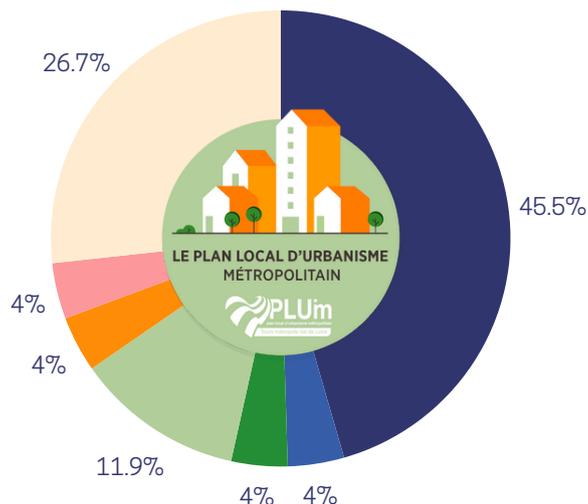
Chaque numéro sur la carte correspond au nombre de participants ayant assisté à la réunion publique de Joué-les-Tours et indique leur commune d'origine.



COMMUNICATION

Outils de communication ayant permis au public d'être informé sur l'organisation de la réunion publique

- Magazine municipal
- Site internet Métropole
- Site internet municipal
- Réseaux sociaux
- Presse
- Mail de la Métropole
- Autre



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

1 *L'emprise au sol des constructions est passée de 50% à 20% sur certaines zones dans le cadre de la modification du PLU corpopétrussien en 2022. Le taux de 20% est très contraignant, y aura-t-il des dérogations possibles sur certains projets ? Pourra-t-on faire au cas par cas ?*

Il faut attendre l'arrêt du PLUm pour confirmer ce taux de 20%. Cependant, d'une manière générale, le code de l'urbanisme ne permet pas de prévoir des dérogations aux règles d'un PLU lorsqu'elles ont été approuvées. L'emprise au sol des constructions pourra en revanche, varier sur le territoire métropolitain en fonction des enjeux et des contraintes physiques naturelles ou paysagères de l'environnement.

2 *Les documents du PLUm sont-ils disponibles ? Si non, quand seront-ils accessibles au public ?*

Le support de présentation de la réunion publique est disponible sur la page PLUm du site de la Métropole. Quant au règlement et au zonage, ils sont en cours de finalisation et ne sont donc pas encore disponibles. Si vous souhaitez consulter les documents avant l'arrêt du PLUm (le 3 novembre) et avant l'enquête publique, une rencontre avec l'équipe projet du PLUm peut-être organisée. Un formulaire d'inscription en ligne sera bientôt disponible et vous permettra de prendre un rendez-vous avec l'équipe en charge du PLUm. Ces permanences seront organisées en septembre. Lors de ces rendez-vous, il vous sera possible de consulter le zonage ou le règlement d'une zone qui vous intéresse, de poser vos questions et de donner votre avis aux techniciens.

3 *Quelle est la distinction entre les secteurs Ua, Ub et Uc dans le plan de zonage du PLUm ?*

Cela dépend du type de construction déjà présente dans le secteur. Ces zones Urbaines (U) se distinguent par : leurs types de services (habitat, commerces, équipements publics ou zone mixte), leur architecture (forme urbaine, ancienneté du bâti, matériaux du bâti, etc.), la densité de leur tissu urbain ou encore leur part de nature. Ce travail de définition des zones s'est fait au travers d'ateliers organisés avec l'ensemble des élus du conseil métropolitain. Pour en savoir plus sur la signification de chacune d'entre elles, nous vous invitons à consulter le support présenté lors de la réunion publique, disponible sur la page PLUm du site de la Métropole.

- 4** *Sur l'avenue Georges Pompidou, à Saint Pierre des Corps, les habitants font face à des températures bien plus élevées que la moyenne en été, due à la proximité avec l'autoroute A10. Quelque chose sera-t-il mis en place pour contrer cet effet d'îlot de chaleur ?*

Cette problématique n'est pas traitée dans le cadre du PLUm, en revanche, elle le sera dans le cadre de la convention autoroute bas carbone.

L'objectif de TMVL et de ses partenaires est de modifier les usages de l'autoroute A10 et de ses alentours par 3 mesures :

- Prévoir la création d'une ligne de car express et de covoiturage sur l'autoroute A10.
- Identifier le foncier délaissé autour de l'autoroute afin d'y développer la production d'énergies renouvelables.
- Créer des passerelles pour les vélos et les piétons permettant de traverser les voies afin de diminuer l'effet de coupure engendré par l'autoroute lorsqu'elle traverse la ville et installer des écrans acoustiques.

Des conventions opérationnelles signées entre Tours métropole Val de Loire et Vinci Autoroutes permettent d'engager des études de manière très concrète. L'objet consiste à créer notamment 7 pôles d'échanges multimodaux de Parçay Meslay à Sorigny en passant par Tours Centre ou encore Saint Pierre des Corps. *Pour plus d'informations voir le [dossier de presse](#).*

- 5** *Les zones À Urbaniser (AU) font l'objet de projets d'aménagement d'ensemble. Si un propriétaire souhaite vendre sa parcelle, située dans une zone AU, peut-il la vendre alors même que les autres parcelles de cette zone ne lui appartiennent pas ?*

Les zones AU sont toujours encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette dernière indique, à l'aide d'un plan, la vision générale et les directions prévues pour cette zone. Le but étant d'encadrer l'urbanisation du secteur afin d'éviter un aménagement qui manquerait de cohérence. Dans le contexte actuel de zéro artificialisation des sols ([loi ZAN](#)), les nouveaux espaces urbanisés doivent donc être optimisés. Les propriétaires sont donc plus contraints par certaines réglementations. Selon les cas, l'aménagement peut être réalisé en une seule phase ou progressivement, mais il doit toujours respecter les orientations fixées par l'OAP. Les projets individuels doivent s'inscrire dans le projet collectif. Si certains propriétaires s'opposent à un aménagement, cela peut ralentir ou compliquer les démarches, notamment pour obtenir un permis de construire ou pour vendre. Pour en savoir plus sur les possibilités qui s'offrent à vous, nous vous invitons à consulter l'OAP spécifique à votre parcelle au cours d'une permanence en septembre ou lorsque les documents seront disponibles après l'arrêt du projet.

- 6** Dans le support de présentation de la réunion publique, on remarque plusieurs zones À Urbaniser (AU) à Ballan-Miré, ce zonage est-il déjà validé ou peut-il encore être modifié ?

Le PLUm est maintenant bien avancé, l'arrêt du projet est programmé en novembre. Cependant, l'équipe projet est encore en phase de concertation avec les communes et les habitants, certains éléments peuvent encore être amenés à changer. En revanche, ces modifications seront à la marge, les zones AU étant concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) elles impliquent un travail de planification lourd. De ce fait, de nouvelles zones AU ne seront pas créées d'ici à l'arrêt du PLUm. Vous aurez peut-être remarqué qu'en comparaison avec les PLU communaux, plusieurs zones à urbaniser ont été supprimées. Cela est dû à plusieurs facteurs comme la loi Zéro Artificialisation Nette ([loi ZAN](#)), qui impose une réduction de 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à ce qui a été consommé entre 2011 et 2021. Cette diminution du nombre de zones à urbaniser est aussi dû à l'identification de zones humides sur le territoire : «Les travaux cartographiques les plus récents estiment que 29,5 % du territoire hexagonal est propice à la présence de zones humides. On estime que 7 % ont été urbanisés et qu'environ 3,2 millions d'hectares ont fait l'objet de drainage agricole [...] chacune abrite d'innombrables espèces de plantes et d'animaux». Le PLUm cherche donc à les protéger de l'urbanisation. *Pour en savoir plus sur les zones humides : [cliquez ici](#).*

- 7** Comment le PLUm prend-il en compte les enjeux de croissance et de décroissance de la population afin de calculer le nombre de logements à créer sur le territoire de la Métropole ?

Le PLUm s'appuie sur un document spécifique : le Programme Local de l'Habitat (PLH). Il a été validé en 2024 et fixe les objectifs de production de logements commune par commune sur la Métropole. Il décrit aussi les besoins en type de logement (social, privé, etc.). Le PLUm reprend donc ce qui est dit dans le PLH mais en se projetant à plus long terme, à l'horizon 2040 voir 2050. De son côté, le PLH a une durée de validité de 6 ans, ses objectifs seront donc renouvelés en 2030. *Pour en avoir plus sur le Programme Local de l'Habitat : [cliquez ici](#).*



CONCLUSION

Si vous souhaitez en apprendre plus sur le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) nous vous invitons à consulter les comptes rendus des autres réunions publiques disponibles sur le site de la Métropole.

N'hésitez pas à nous contacter à l'adresse mail plum@tours-metropole.fr si vous avez des questions ou si vous souhaitez donner votre avis sur le contenu de la réunion publique et du compte rendu.

